

Ivalon koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen ylläpito

Kunnanhallitus 03.06.2024 § 140
860/02.07.00/2023

Valmistelija

Sivistysjohtaja

Koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen rakentaja ja ylläpitosopimuksen tehnyt Lehto Tilat Oy ajautui konkurssin helmikuussa 2024. Tämän jälkeen ylläpidon jatkamisesta on sovittu tilapäisesti alihankkijoina toimineiden toimijoiden kanssa, sillä ajatuksella, että kunta selvittää toimintamallin kevään aikana. ISS:n kanssa on tehty palvelusopimus, jonka irtisanomisaika on 3 kuukautta.

Toimitilojen ylöspidosta on koottu vika- ja puutelistaa, jota käsitellään osin erillisenä tästä. Vika ja puutelistassa on omana osanaan keskeneräiset ja takuun alaiset työt, omana osanaan palvelusopimuksen alaiset ylöspito- ja huoltotyöt vuositöineen. Takuu- ja vakuusasioihin liittyvä prosessi on vielä kesken.

Asiaa on käsitelty yhdessä Tilapalvelu-liikelaitoksen, kunnan johdon ja Inarin Kiinteistöt Oy:n kanssa. Inarin Kiinteistöt Oy on tehnyt tiloihin mitoituskäynnin. Isoimpina osina palvelusopimuksessa ovat siivous ja kiinteistön hoito. Pienempiä sopimushaaroja ovat olleet muun muassa kiinteistövalvonta, vikatietojärjestelmä, konelumityöt ja hissihuolto. Tehtyjen laskelmien mukaan siivous ja kiinteistöhoito vaativat saavuttaakseen riittävän tason aikaisempaa suurempia resursseja. Siivouksen 3 henkilötyövuotta kasvatetaan 4:ään, kiinteistöhoiton työpanos kasvaa yhteen henkilötyövuoteen työnjohtoineen. Samassa yhteydessä työnkuvia päivitetään.

Kuntaa konsultoivan vastuujuristin näkemyksen mukaan Lehdon tekemät sopimukset eivät velvoita Inarin kuntaa, ja kunnalla on lähtökohtaisesti vapaat kädet sopia asioista eteenpäin. Inarin Kiinteistöt Oy on ilmoittanut kykenevänsä hoitamaan sopimuksen velvoitteet, mutta se vaatii heiltä rekrytointeja.

Kunta voi lähteä kilpailuttamaan sopimukset ulkopuolelle kunnan tai tuottaa ne itse omalla yhtiöllään. Kilpailutuksen kautta saatu tulos on markkinaehtoinen. Kunnan oma tuotanto on vertailulaskelman mukaan kalliimpi, mutta kokempohjaisesti sen etuna on toimitusvarmuus ja kokonaisuuden hallinta. Lisäksi Kaarteen toiminnasta saatujen kokemusten perusteella on erittäin tärkeää, että kiinteistön hoidon tekninen osaaminen kerrytetään kuntaan.

Vaihtoehto 1. Kunnanhallitus päättää pitää kokonaisuuden kuntakonsernin omana työnä ja antaa Tilapalvelulle valtuudet sopia asiasta Inarin Kiinteistöjen kanssa. Edellä mainittu lisäresurssointi huomioiden tämä vaihtoehto on noin 360 000 euroa vuodessa.

Vaihtoehto 2. Kunnanhallitus päättää kilpailuttaa kiinteistöhoiton ja siivouksen ja pitää voimassa muut pienemmät sopimukset. Edellä mainittu lisäresurssointi huomioiden tämä vaihtoehto on noin 60 000 euroa vuodessa edullisempi kuin vaihtoehto 1.

Vaihtoehto 3. Kunnanhallitus päättää jakaa sopimuksen kaksi suurinta osaa kahtia siten, että siivous kilpailutetaan ja Inarin Kiinteistöt Oy tuottaa kiinteistöhoiton ja manageroinnin palvelut. Edellä mainittu lisäresurssointi huomioiden tämä vaihtoehto on noin 70 000 euroa vuodessa halvempi kuin vaihtoehto 1.

Ohessa vertailulaskelma, joka on salassa pidettävä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin kohdan 20 perusteella.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. irtisanoa Ivalon koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen kiinteistönhoitoa koskevan sopimuksen ISS Oy:n kanssa päättymään 30.9.2024 ja siivousta koskevan sopimuksen SOL Oy:n kanssa päättymään 31.12.20242. kilpailuttaa Ivalon koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen siivouksen siten, että uusi hankintasopimus on voimassa 1.1.2025 alkaen3. hankkia Ivalon koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen kiinteistönhoidon ja manageroinnin palvelut Inarin Kiinteistöt Oy:ltä 1.10.2024 alkaen.
Käsittely	<p>Jari Huhtamalla poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.</p> <p>Jaana Seipiharju ehdotti, että myös siivouspalvelu hankintaan Inarin Kiinteistöt Oy:ltä 1.1.2025 alkaen.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen kohdat 1. ja 3. sekä päätti yksimielisesti hankkia Ivalon koulu- ja kulttuurikeskus Kaarteen siivouksen Inarin Kiinteistöt Oy:ltä 1.1.2025 alkaen.</p> <p>Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.</p> <p>Toimeksi: sivistystoimi, tilapalveluliikelaitos Tiedoksi: ISS OY, SOL OY, Inarin Kiinteistöt Oy Lisätietoja: sivistysjohtaja Ilkka Korhonen, puh. 0400 131 231, ilkka.korhonen@inari.fi</p> <hr/>